

期間入札の公告

令和 6年 4月 9日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 篠原 佑実

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 6年 5月 9日から 令和 6年 5月 15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月 22日 午前10時00分 場 所 徳島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 12日 午前10時00分 場 所 徳島地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月 23日から 令和 6年 5月 24日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県美馬市脇町木ノ内字中ハリ坂 |
| | 地 番 | 3751番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4137.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県美馬市脇町木ノ内字中ハリ坂 3751番地1 |
| | 家屋 番号 | 3751番1 |
| | 種 類 | 工場・事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2585.00平方メートル
2階 1526.79平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | ポンプ室 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 10.00平方メートル |

徳島地方裁判所からのお知らせ（入札時の注意点）

第1 この物件では、入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 住民票（入札人が個人の場合）又は資格証明書（入札人が法人の場合）
- 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札人が宅地建物取引業者の場合）

◆ 上記1及び2の各書面は、**入札時に提出がないと無効**になります。また、**記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。**

◆ 入札書及び上記1の書面の書式は、BITのトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、徳島地方裁判所の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

第2 入札時に提出する暴力団員等に該当しない旨の陳述書の「陳述」欄「自己の計算において・・・ありません。」ののチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。

チェックを入れた場合には、陳述書欄外の注意書8を参照の上、必ず別紙も添付してください。**不備があった場合、入札が無効になる場合があります。**

◆ その他入札に関してご不明な点は、徳島地方裁判所執行官室にお問合せください。

物 件 明 細 書

令和 6年 3月15日

徳島地方裁判所民事部

裁判所書記官 岩 城 讓

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 徳島県美馬市脇町木ノ内字中ハリ坂 |
| | 地 番 | 3751番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4137.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 徳島県美馬市脇町木ノ内字中ハリ坂 3751番地1 |
| | 家屋 番号 | 3751番1 |
| | 種 類 | 工場・事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2585.00平方メートル
2階 1526.79平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | ポンプ室 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 10.00平方メートル |

令和6年(ケ)第 1号
令和6年2月 1日受理
令和6年2月26日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所
執行官 片山 隆雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 徳島県美馬市脇町木ノ内字中ハリ坂
地 番 3751番1
地 目 宅地
地 積 4137.81平方メートル
- 2 所 在 徳島県美馬市脇町木ノ内字中ハリ坂 3751番地1
家屋 番号 3751番1
種 類 工場・事務所・倉庫
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 2585.00平方メートル
2階 1526.79平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 ポンプ室
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 10.00平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
【債務者会社兼所有者会社からの聴取調査について】	〔債務者会社兼所有者会社(以下、「債務者会社」という。)の当社へ架電したところ「DPKです。」との応答を得た。そして、民事再生手続中の債務者会社の事業については、DPK(株式会社ダイソープロダクツ関西)に対して譲渡されているが、徳島の不動産については、事業譲渡の対象ではないので、執行裁判所からの問合せについては、債務者会社の民事再生事件を担当している弁護士事務所の方へお願いします、との回答を得た。〕
A(債務者会社兼所有者会社民事再生事件担当弁護士)	<ol style="list-style-type: none"> 1 執行官が債務者会社へ架電したところ、DPKという会社の名称で応答を受けたとのことですが、これは上記事業譲渡に伴い、債務者会社の社屋であった場所は事業の譲受会社が管理しているからです。以上の事情から、債務者会社に関する事項は、当職がお答えします。 2 債務者会社は、現在大阪地方裁判所で民事再生手続の開始決定を受けていますが、当事務所においてその代理人として手続を進めておりません。私は、当該民事再生事件の担当弁護士の一人です。 3 債務者会社は、令和5年12月15日付けで、DPKに対し、事業の全部を譲渡しましたが、徳島の不動産(競売対象の物件1土地及び物件2建物)は譲渡の対象ではなく、債務者会社の所有のままです。 事業譲渡の実行後、物件2建物内の動産類については、随時、DPKの倉庫に移動させましたので、令和6年2月14日時点で、同建物内に、DPKの所有に属する動産類は存在しません。 4 物件2建物内に、セコムクレジット株式会社との間のリース契約の対象である防犯カメラシステム一式が残置されていますが、これについては、近日中に撤去される見込みです。そのほか、リース物件は残置されていませんが、缶飲料などの自動販売機が存するようです。これは債務者会社の所有ではなく、近日中の撤去が想定されます。
B(DPKの社員)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は現在DPKの社員ですが、従前は債務者会社の社員でありましたので、物件2建物に関することはある程度分かります。 2 先日現地調査に来られた際は、物件2建物内部には動産類が残置されておりましたが、その際にご説明いたしましたとおり、それらの動産類は、その後、すべて搬出しました。倉庫部分に残置されていた段ボール箱のほか、事務室の事務用品を含め、動産類に関してはすべての搬出が完了しています。 3 物件2建物の附属設備としてポンプ室(附属建物：写真20)がありますが、これは、冷却水を工場へ送るためのものです。本件建物の中には、倉庫の部分と工場の部分とがありますが、ポンプ室から出た冷却水は工場の部分へ運ばれ(写真23、24)、生産された製品を冷却する仕組みとなっていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	<p>しかし、工場内に製品を生産するための機械が備え付けられる前にこの建物を閉めることとなったので、未だこの冷却装置は使用されたことがないままとなっています。</p> <p>なお、物件1土地の南東端付近(物件2建物の外)には、この冷却装置の室外機が設置されています(写真25)。</p> <p>4 また、本件建物の工場の部分にはクレーンが設置されていますが、このクレーンについても、工場内に製品を生産する機械が備え付けられる前に建物を閉めることとなった関係で、未だ一度も業務としては動かしたことはありません(写真12、26)。</p> <p>ただし、2か月毎の点検は実施してもらっていたので、その際、点検業者が、点検作業のために動かしていました。</p> <p>5 なお、これらの冷却装置やクレーンは、リース物件ではありません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【不動産の形状】(民事執行法57条1項)

- ・ 本件受命物件の形状は、添付した図面及び写真のとおりである。
- ・ その概要は、物件1土地の地上に物件2建物が建立され、全体として1個の工場・事務所・倉庫(2階建:工場部分は吹抜)を形成している。物件2建物は、令和4年7月新築の物件である。

【占有関係】(同条同項)

- ・ 物件2建物は、空家の状態で債務者会社兼所有者会社(以下、「債務者会社」という。)が占有しているが、物件1・2を通じその占有関係の詳細は(2枚目)に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

- ・ 物件1土地につき法務局には「法第14条第1項の地図」(不動産登記法)が備えられており、同地図には現地復元力がある。また、現況目視上も本件土地の範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

- ・ 物件1土地は、その西側が舗装市道(幅員約5.5~8m)に接面(一部高低差あり)しており、また、その北側が舗装市道(幅員約5.5m)に接面(全面的に高低差あり)している。なお、物件1土地は、都市計画法上の都市計画区域(非線引区域)に位置している。
なお、本件土地の東側は里道(幅員約1.2m)に接面(一部高低差あり)している。

【土地の状況】

- ・ 物件1土地は、登記上の面積が4137.81㎡と広大な宅地であり、その南西隣には木ノ内公園が存在する。

【建物の状況】

- ・ 本件建物は、令和4年7月新築である上、工場部分への生産機械は未だ搬入されていない状態である。全体的に顕著な汚れも見当たらず、外見目視上は、不具合箇所も見当たらなかった。

【建物内部に残置されていた動産類の搬出について】

- ・ 債務者会社は、令和5年10月4日午後3時に大阪地方裁判所で再生手続開始の決定を受け、民事再生手続が進められている。上記会社はD P K(株式会社ダイソープロダクツ関西)に事業譲渡を行ったが、物件1土地・物件2建物は、上記譲渡の対象には含まれなかった。
- ・ 当職及び評価人が令和6年2月8日に現地調査のために臨場(第1回臨場)した時点では、物件2建物の倉庫部分には段ボール箱に梱包された商品類が多数残置されており、事務室には机、椅子、O A 機器などの事務用品が配置されていたが、上記動産類は、すべてD P Kの所有に係る物件であった。
その後、同月14日、D P Kの担当者から当職に連絡が入り、物件2建物内の動産類はすべて搬出した旨の報告を受けたことから、当職は即日臨場(第2回臨場)し、建物内の動産類の搬出状況を確認した。その際、上記担当者からは、ご覧のとおり、すべての動産類は既に搬出済みであるとの説明を受け、当職はこれを確認した。以上から、物件2建物は、空家の状態となっている。

なお、添付した写真の中で段ボール箱等が写り込んでいるものについては、「令和6年2月8日臨場時に撮影(動産類の搬出前)」という表示をし、搬出前における撮影であることを明確にした。

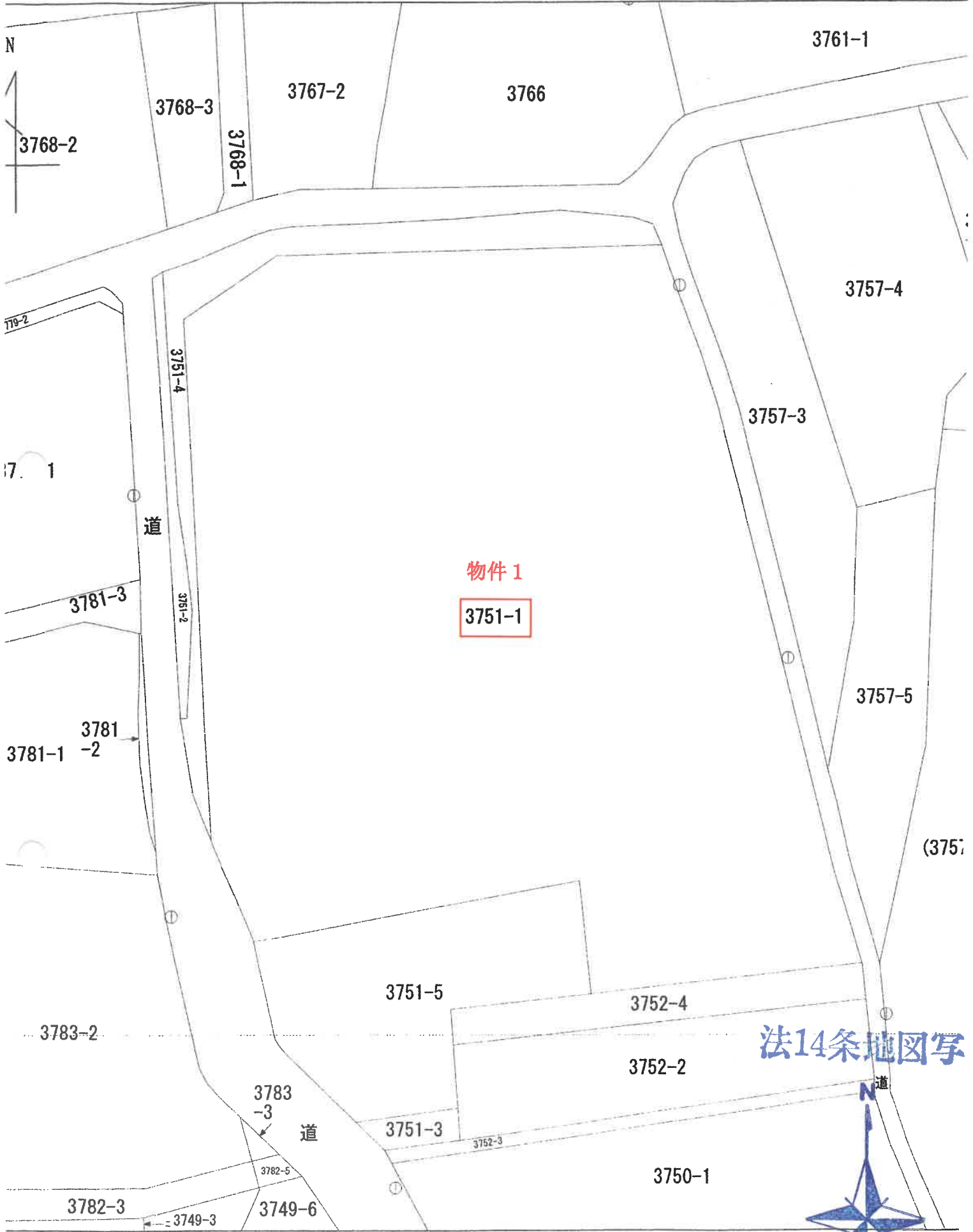
【附属設備について】

- ・ 本件建物には、「関係人の陳述等」に記載のとおり、生産された製品を冷却するための設備が設置されている。また、工場内には、クレーンが設置されている。これらは、未だ一度も稼働されていないとの説明である。
- ・ 本件建物には、荷物用E Vが1台設置されている(写真13, 16)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年2月21日 (水) 8:30 - 8:40	当庁	美馬市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和6年2月2日 (金) 11:10 - 11:20	当庁	法務局に対する公簿関係の交付請求書等作成準備
令和6年2月2日 (金) 16:15 - 16:25	法務局	公簿関係の閲覧調査
令和6年2月6日 (火) 14:10 - 14:30	美馬市役所	接道、公法上の規制等の調査
令和6年2月6日 (火) 14:45 - 15:25	徳島県西部総合県民局地域創生 観光部 県税担当	建物図面等の参考資料の交付申請手続
令和6年2月8日 (木) 13:45 - 15:15	目的物件所在地 (1回目)	立入調査 (DPK職員立会) 評価人同行
令和6年2月14日 (水) 15:12 - 15:23	目的物件所在地 (2回目)	立入調査 (DPK職員立会)
令和6年2月15日 (木) 8:20 - 8:30	当庁	債務者会社の民事再生手続受任弁護士への照会書面作成及び送付
—		
—		
—		
—		
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

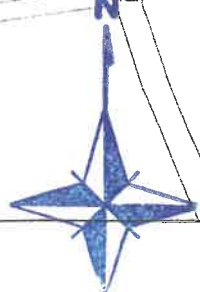


物件 1

3751-1

法14条地図写

(座標値種別：図上測定)



S=1:500

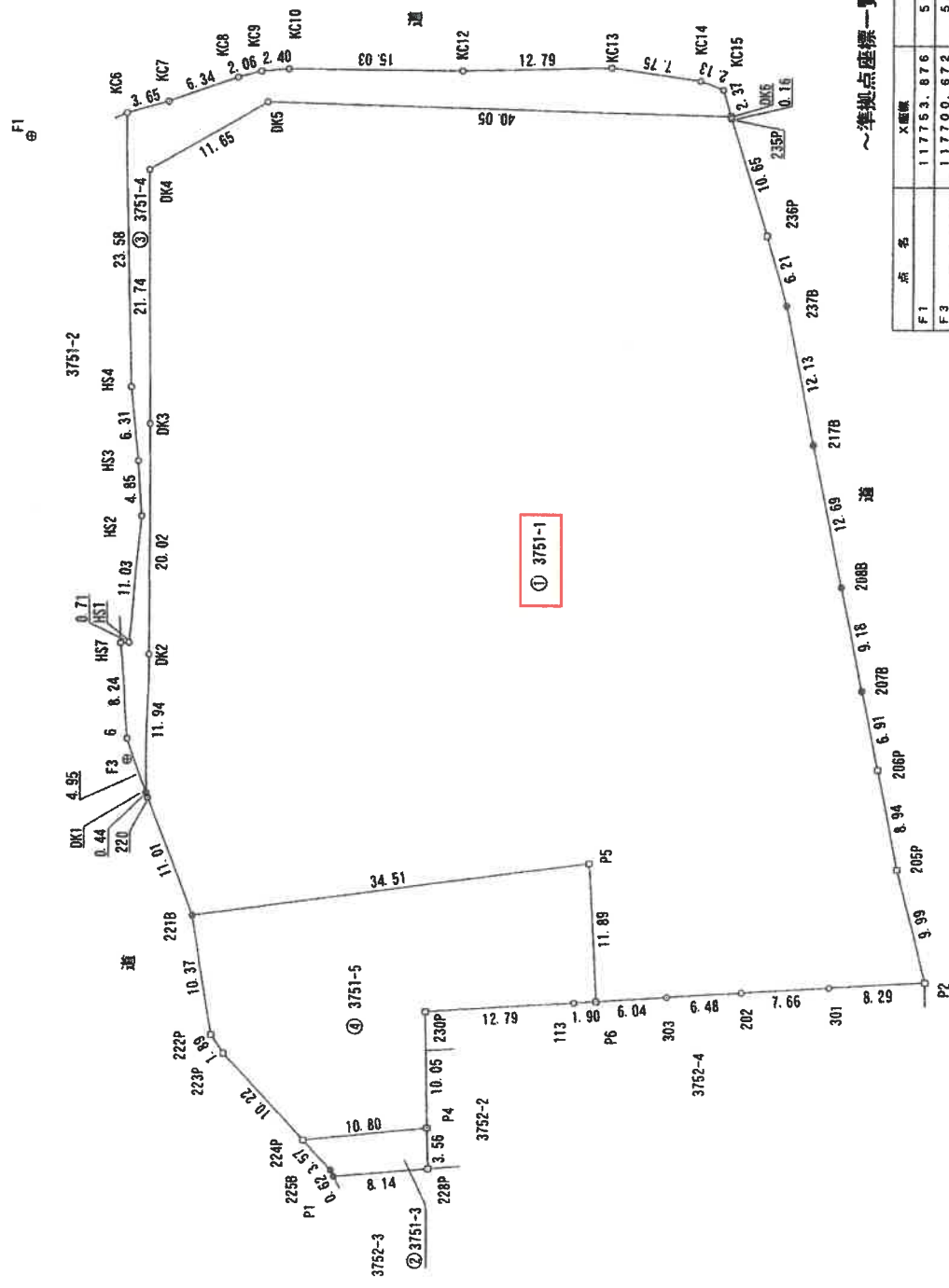
(7 枚目)

地積測量図

地番
3751-1, 3751-3,
3751-4, 3751-5

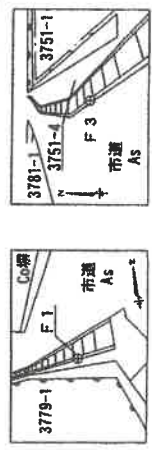
土地の所在
美馬市脇町木ノ内字中ハリ坂

1/3



～準拠点座標一覧表～

点名	X座標	Y座標	備考
F1	11753.876	55791.944	測路跡上に設置(真)
F3	117700.672	55803.086	測路跡上に設置(真)



測量年月日	平成29年7月28日
測量系	任意座標

作成者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図

3751-1, 3751-3, 3751-4, 3751-5

美馬市藤町木ノ内字中ハリ坂

2/3

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
③ 3751-4	DK1	117697.867	55804.830	151712.550563	11.94
	DK2	117708.799	55804.255	-181155.380661	20.02
	DK3	117729.799	55803.291	-245819.820312	21.74
	DK4	117751.512	55802.187	1013605.015296	11.95
	DK5	117757.931	55811.899	5862107.563111	40.05
	DK6	117758.843	55851.948	4623329.935023	2.37
	KC15	117761.085	55851.160	-331850.737530	2.13
	KC14	117761.755	55849.130	-1148177.11250	7.75
	KC13	117762.486	55841.410	-2411775.713280	12.79
	KC12	117761.516	55828.650	-3271414.914480	15.03
	KC10	117760.877	55813.630	-2050216.868570	2.40
	KC9	117760.568	55811.240	-513436.876480	2.06
	KC8	117759.938	55809.270	-922060.314540	6.34
	KC7	117757.518	55803.410	-1097500.067760	3.55
	KC6	117756.348	55799.950	-218673.538236	23.58
	HS4	117732.822	55801.553	297510.841194	6.31
	HS3	117726.572	55802.477	170468.076256	4.85
	HS2	117721.742	55803.001	2707.600066	11.03
	HS1	117710.715	55802.500	-1422783.097295	0.71
	HS7	117710.623	55801.788	54853.150378	8.24
	6	117702.458	55802.966	358050.877236	4.95
	合計			-518.031331	
	合計面積			259.015655	
	合計地積			259.01	m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
④ 3751-5	P5	117693.658	55843.303	-4139050.564544	34.51
	221B	117697.344	55809.375	-3737278.296064	10.37
	222P	117677.200	55811.547	386392.830000	1.89
	223P	117675.663	55812.650	991182.109448	10.22
	224P	117668.528	55819.970	2118857.183696	10.80
	P4	117670.136	55830.657	1172818.245512	10.06
	230P	117680.168	55829.937	1411220.574656	12.79
	113	117681.607	55842.649	1718857.551842	1.90
	P6	117681.825	55844.543	76963.919560	11.89
	合計			-1037.451903	
	合計面積			518.7259515	
	合計地積			518.72	m ²
	總合計面積			4948.2415940	m ²

地番	面積
① 3751-1	4137.8147335 m ²
② 3751-3	32.6852435 m ²
③ 3751-4	259.0156655 m ²
④ 3751-5	518.7259515 m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
① 3751-1	DK6	117758.843	55851.948	-4722365.121988	40.05
	DK5	117757.931	55811.899	-5862107.563111	11.95
	DK4	117751.512	55802.167	-1013605.015296	21.74
	DK3	117729.799	55803.291	245819.820312	20.02
	DK2	117709.799	55804.255	181155.380661	11.94
	DK1	117697.867	55804.830	87331.917314	0.44
	220	117697.456	55804.997	534984.937520	11.01
	221B	117687.344	55809.375	4508131.399264	34.51
	P5	117693.658	55843.303	4139050.564544	11.89
	P6	117681.825	55844.543	852840.185775	6.04
	303	117682.517	55850.550	1465853.431752	6.48
	202	117683.224	55856.999	1655449.912008	7.66
	301	117684.045	55864.617	1867292.742015	8.29
	P2	117684.912	55872.866	625965.046928	9.99
	205P	117694.468	55869.936	-594474.757868	8.94
	206P	117703.163	55867.815	-449155.270008	6.91
	207B	117709.863	55866.120	-470957.161863	9.18
	208B	117718.751	55863.814	-637093.880412	12.69
	217B	117731.058	55860.708	-721102.730250	12.13
	237B	117742.809	55857.689	-595072.156686	6.21
	236P	117748.681	55855.654	-669754.487528	10.65
	235P	117758.692	55852.001	-436413.712552	0.16
	合計			-8275.629467	
	合計面積			4137.8147335	
	合計地積			4137.81	m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
② 3751-3	P4	117670.136	55830.657	-1288958.689744	10.80
	224P	117668.528	55819.970	-955115.441776	3.57
	225B	117666.039	55822.540	338878.192320	0.62
	P1	117665.498	55822.850	986507.535232	8.14
	228P	117666.583	55830.924	918623.013481	3.56
	合計			-65.370487	
	合計面積			32.6852435	
	合計地積			32.68	m ²

作成者

申請人

縮尺 1/

地積測量図

地番 3751-1、3751-3、3751-4、3751-5、
土地の所在 美馬市藤町木ノ内字中ハリ坂

3/3

引照点・境界点表			
器標点 F 1		後視点 F 3	
X座標	117753.876	117700.672	
Y座標	55791.944	55803.086	
方向角	168° 10' 19"	距離	54.35
境界点			
境界点	観測角	距離	
DK6	277° 05' 46"	60.20	
DK5	270° 20' 30"	20.36	
DK4	294° 50' 54"	10.49	
DK1	356° 52' 17"	57.47	
221B	357° 08' 49"	68.77	
P5	331° 22' 04"	79.14	
P6	335° 41' 52"	89.20	
P2	322° 16' 00"	106.32	
KC15	274° 53' 13"	59.65	
KC6	264° 40' 08"	8.37	
HS4	347° 17' 46"	23.14	
HS2	352° 50' 25"	33.98	
HS7	359° 00' 23"	44.35	
222P	357° 29' 13"	79.14	
224P	353° 38' 57"	89.83	
P1	352° 33' 12"	93.62	
228P	347° 45' 55"	95.60	
P4	347° 01' 01"	92.25	

引照点・境界点表			
器標点 F 3		後視点 F 1	
X座標	117700.672	117753.876	
Y座標	55803.086	55791.944	
方向角	348° 10' 19"	距離	54.35
境界点			
境界点	観測角	距離	
DK6	51° 51' 27"	75.96	
DK5	20° 34' 41"	57.93	
DK4	10° 47' 33"	50.84	
DK1	159° 57' 25"	3.30	
221B	166° 34' 02"	14.73	
P5	111° 43' 16"	40.82	
P6	126° 16' 31"	45.54	
P2	114° 33' 18"	71.53	
KC15	50° 20' 21"	77.20	
KC6	8° 36' 15"	55.76	
HS4	9° 05' 53"	32.18	
HS2	11° 35' 49"	21.07	
HS7	4° 23' 47"	10.03	
222P	172° 00' 19"	24.95	
224P	164° 07' 01"	36.30	
P1	162° 29' 48"	40.34	
228P	152° 35' 31"	44.01	
P4	149° 44' 57"	41.14	

境界標の種類	境界点名
□ 金属板	222P、223P、224P、228P、230P、 205P、206P、236P、235P、P4、 P5、P6、DK6
⊕ 金属板	221B、225B、P1、P2、207B、208B、 217B、237B、DK1

作成者

申請人

縮尺 1/

建物図面

3) 番 1

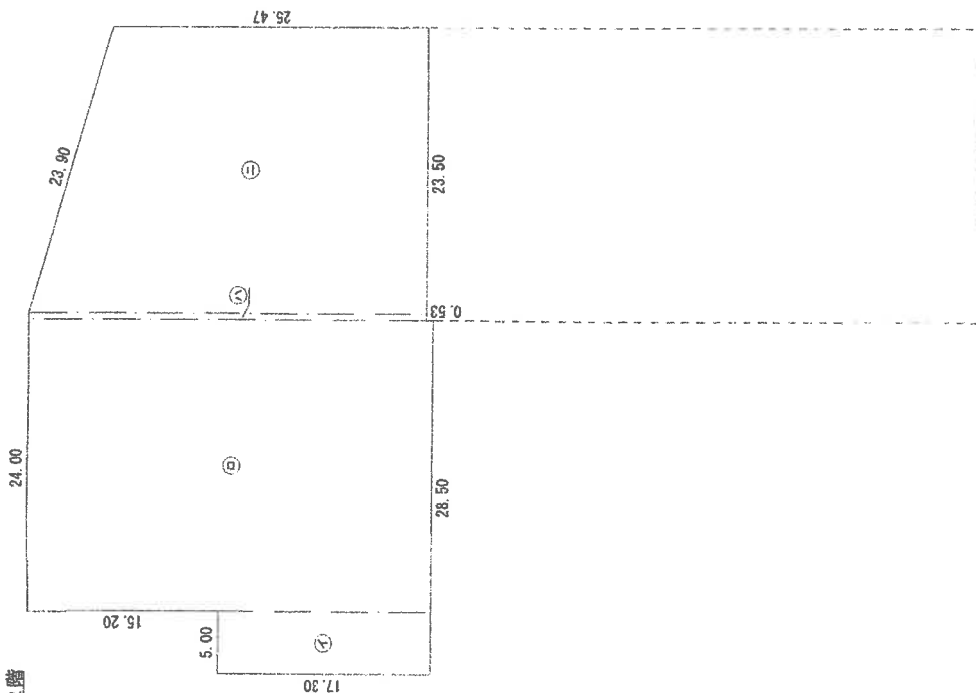
家屋番号

美馬市協町木ノ内字中ハリ坂3751番地1

建物の所在

主である建物2階

2/2



附属建物 (符号 1)



求積表

㉑ 2.50 × 4.00 = 10.0000

床面積 10.00 m²

求積表

㉒	5.00 × 17.30	=	86.5000
㉓	23.50 × 32.50	=	763.7500
㉔	0.50 × 31.97	=	15.9850
㉕	(25.47 + 31.97) × 23.00 / 2	=	660.5600
	計		1526.7950

床面積 1526.79 m²

作成者

縮尺

1 / 500

申請人

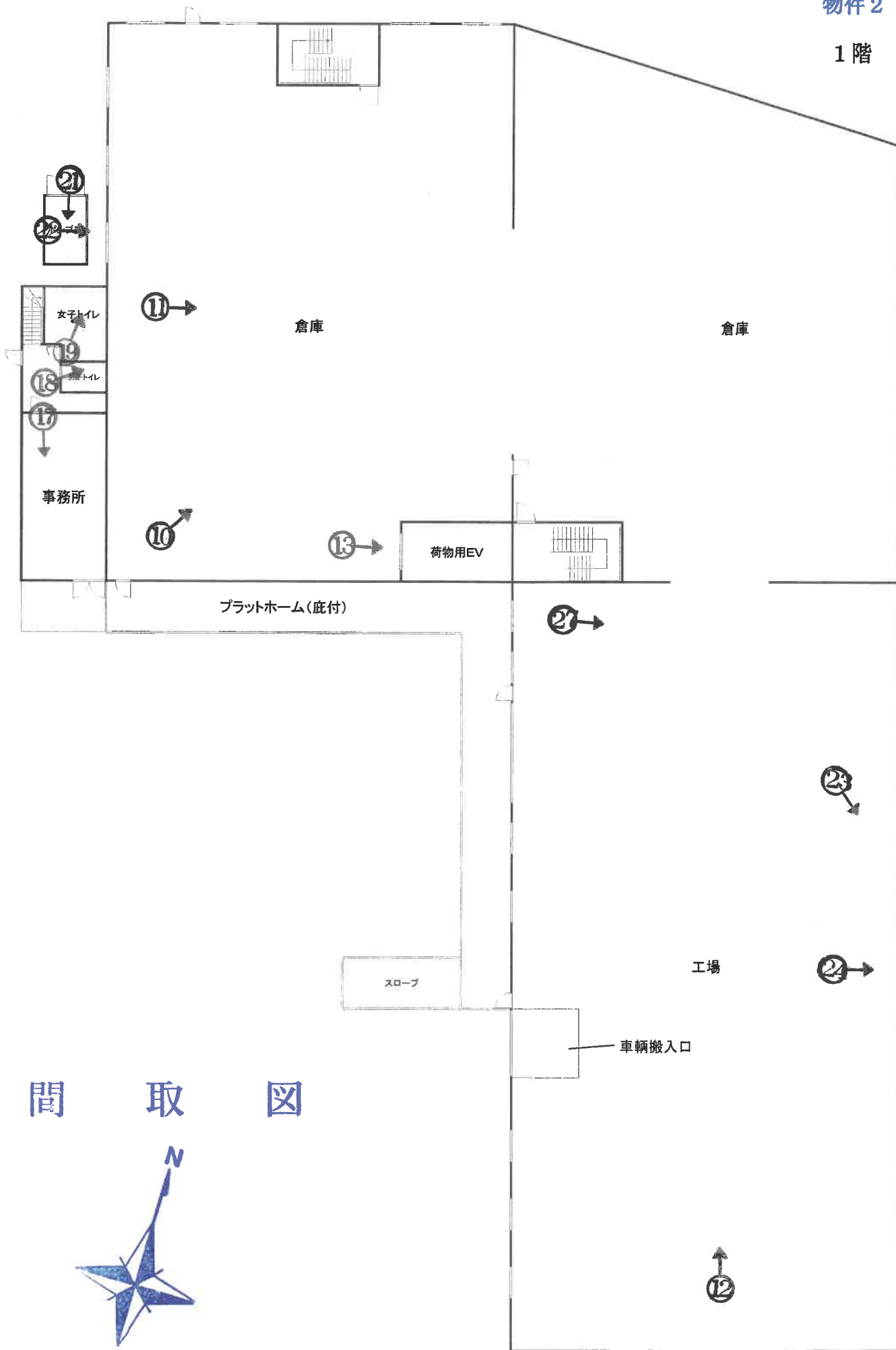
縮尺

1 / 500



土地建物位置関係図

※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。
(13 枚目)



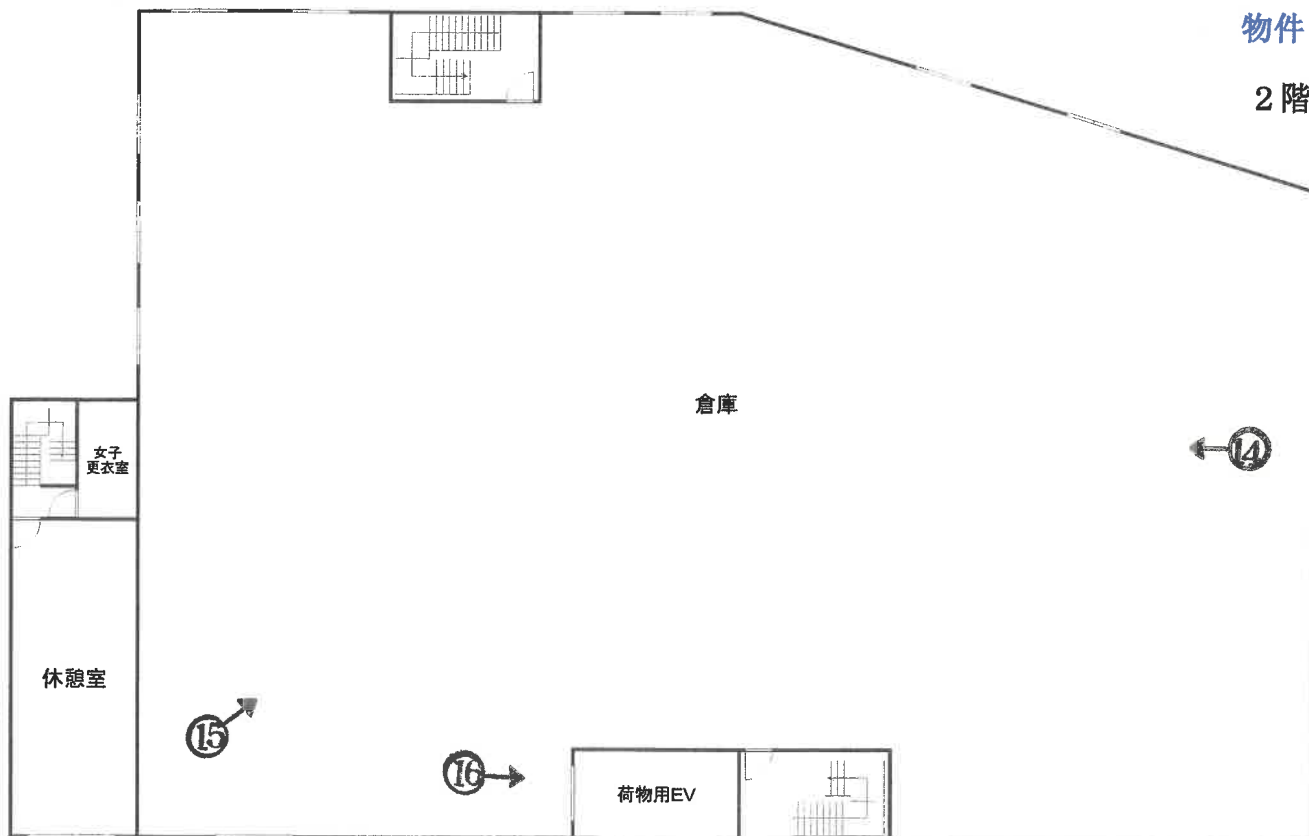
間 取 図



※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

物件 2

2 階



⑳ ←

工場吹抜

間 取 図



※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。

(15 枚目)

1

令和6年2月8日臨場時に撮影（動産類の搬出前）



2

令和6年2月8日臨場時に撮影（動産類の搬出前）



3

令和6年2月8日臨場時に撮影（動産類の搬出前）



4

令和6年2月8日臨場時に撮影（動産類の搬出前）



5



6



7



8



9



10



(20 枚目)

11



12

クレーンの状況



13

令和6年2月8日臨場時に撮影(動産類の搬出前)



14



(22 枚目)

15



16



(23 枚目)

17



18



(24 枚目)

19



20

附属建物 符合1 (ポンプ室) の状況



21



22



(26 枚目)

23

令和6年2月8日臨場時に撮影（動産類の搬出前）



冷却水の配管の状況

24



25

室外機の状況



26

クレーンの状況



令和6年2月8日臨場時に撮影(動産類の搬出前)



クレーンの状況

令和6年(ケ)第1号
令和6年2月8日 現地調査
令和6年2月28日 評価

徳島地方裁判所 御中



評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小河 伸 洋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2 4 8 , 4 7 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8 , 0 5 0 , 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2 4 0 , 4 2 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	徳島県美馬市脇町木ノ内字中ハリ坂 3751番1 宅地 4,137.81㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県美馬市脇町木ノ内字中ハリ坂3751 番地1 3751番1 工場・事務所・倉庫 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階2,585.00㎡ 2階1,526.79㎡ 延4,111.79㎡	
2-1 (上記物件2 の附属建物)	符号 種類 構造 床面積	1 ポンプ室 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 10.00㎡	
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> ・物件土地周辺においては管轄法務局において法14条地図が備付されており、当該地図を基に現況との確認を行った結果、物件の形状及び範囲等について概ね法14条地図のとおりと確認した。 		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・各建物についても、管轄法務局備付の建物図面その他確認資料と照合の結果、概ね登記のとおりと確認した。なお、本件目的建物内及び外構には後記第4-2に記載のとおり建物附属設備が設置されているが、本件評価額はこれらの設備等を含むものである。 ・上記について「現況調査報告書」も参照のこと。 		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR徳島線「小島」駅北方約1.6km (道路距離・添付位置図参照)	
付近の状況	物件の所在する地域は県道鳴門池田線北背後に位置し、工場・事業所のほか一般住宅等も混在する地域を形成している。近隣地域付近は河川沿いのやや丘陵となっており、地域内の道路等は南向きに下り傾斜である。周囲には農地も介在する郊外地域であるが、幹線道路直背後で道路アクセスは比較的良好であり、用途的には現況推移するものと思われる。当該地域における標準的な画地として、間口80m、奥行50m、規模約4,000㎡の長方形中間画地、工場・倉庫としての利用を想定した。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% 指定なし 特になし
画地条件(規模, 形状等)	規模 登記記載(4,137.81㎡)と概ね同じ。 形状 やや不整形 間口奥行 西側間口約65m(但し道路と等高は約12m)、奥行約60m 接道状況 三方路地 地勢 概ね平坦	
接面道路の状況	西側で幅員約5.5~8m舗装市道(脇町95号線、建築基準法第42条第1項第1号適用道路)に等高から約1.5m低く接面、北側で幅員約5.5m舗装市道(脇町89号線・同上)に最大約1.5m低く接面、東側で幅員約1.2mコンクリート舗装里道(美馬市管理の法定外公共物・同法外道路)に最大約1.5m低く接面する。	
土地の利用状況	物件2建物の敷地として利用されている。周囲は、東側は農地・倉庫、西側は集会所・事業所、南側は公園・住宅、北側は店舗兼住宅である。 目的外建物：なし	
供給処理施設	上水道 あり(北側接面道路内本管50mmから引込済) ガス配管 なし 下水道 なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土壌汚染・地下埋設物の可能性の調査 ……以前は公共施設の敷地で地歴の調査でも特段の事項は確認されなかったため、土壌汚染の可能性は低いと思われるが、詳細は専門家による調査を要する。 ・ 埋蔵文化財……周知の文化財包蔵地の指定はない。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物（家屋番号3751番1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 令和4年7月22日（登記記載） 経過年数 : 約2年 経済的残存耐用年数 : 約28年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：カラーガルバミューム鋼板、サイディング等 内 壁：クロス、断熱ボード等 天 井：吹付鋼板、ボード等 床 : ビニルシート等 設 備：電気・給排水・空調・消火設備、電動シャッター等。 その他に工場・倉庫附属設備として、荷物用エレベーター（1,500kg）、吊りホイスト式天井クレーン、機械類の水冷却装置（附属建物符号1内のポンプで地下水を組み上げ、敷地南東端に設置されている処理機械にて建物内1階工場に配管されている）等。
床面積（現況）	1階2,585.00㎡、2階1,526.79㎡、延4,111.79㎡
現況用途等	階層 2階建 現況用途 工場・事務所・倉庫 間取り （別添間取図を参照）
品 等	中品等
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の状態確認は目視可能な範囲のものであり、設備については、競売手続において建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。 ・物件建物にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されているか否かについては不明であり、詳細については専門機関による調査を要する。 ・1階工場は2階に吹抜となっている。 ・その他現況調査報告書も参照のこと。

区 分	附属建物（符号1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 令和4年7月22日（登記記載） 経過年数 : 約2年 経済的残存耐用年数 : 約18年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : カラーガルバミューム鋼板等 内 壁 : 吹付鋼板等 天 井 : 吹付鋼板等 床 : モルタル等 設 備 : 建物内に揚水ポンプ設置
床面積(現況)	10.00㎡
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 ポンプ室 間取り (別添間取図を参照)
品 等	下品等
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の状態確認は目視可能な範囲のものであり、設備については、競売手続において建物に付随する各種付帯設備の動作確認ができないので、正常に作動するか否かは不明である。 ・ 物件建物にアスベスト含有建材（成形板等）が使用されているか否かについては不明であり、詳細については専門機関による調査を要する。 ・ その他現況調査報告書も参照のこと。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	8,800	0.94	4,137.81	0.98	33,543,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 美馬（県）－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$11,000\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/123.5 = 8,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：街路条件▲5%、環境条件+30%（相乗値）

イ 個別格差：三方路+1%、高低差▲5%、形状▲2%（相乗値）

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：地上建物の状況、配置等を勘案して、建付減価を査定した。

② 物件2（建物）

各目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税等の課税も考慮したうえ、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	140,000	4,111.79	0.84	483,547,000
2-1	70,000	10.00	0.81	567,000
物件2計				484,114,000

ウ 現価率

（物件2主である建物）

耐用年数に基づく方法（定額法、経済的全耐用年数30年、経過年数2年、経済的残存耐用年数28年、残価率3%）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分を▲10%と査定）を併用して、下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}3\% + (1 - 0.03) \times (\text{経済的残存耐用年数}28\text{年} / (\text{経過年数}2\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}28\text{年})) \} \times (1 - \text{観察減価}10\%) = 0.84$$

（物件2-1附属建物符号1）

耐用年数に基づく方法（定額法、経済的全耐用年数20年、経過年数2年、経済的残存耐用年数18年、残価率3%）と観察減価法（経年減価以外の物件建物固有の減価分を▲10%と査定）を併用して、下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}3\% + (1 - 0.03) \times (\text{経済的残存耐用年数}18\text{年} / (\text{経過年数}2\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}18\text{年})) \} \times (1 - \text{観察減価}10\%) = 0.81$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	33,543,000	0.50	法定地上権	16,772,000

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	33,543,000	-16,772,000	/	0.80	0.60	8,050,000
2	484,114,000	+16,772,000	1.00	0.80	0.60	240,420,000
一括価格 (合計)						248,470,000

ウ占有減価修正：必要なし。

エ市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の土地建物について個別的要因等を十分考慮したが、目的物件は県西部の農家集落地域内に存する工場地で、位置・規模・用途面から需要者が限られること等の市場性減退事由が認められることから、当該要因を考慮して所要の補正を行った。

オ競売市場修正：前記「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（美馬（県）－3）

所 在：美馬市脇町字上ノ原83番1
価 格：11,000円／m²
位 置：J R 徳島線「小島」駅の北東方道路距離約2.7 k m
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：646m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側3.6m市道
用途指定等：非線引き都市計画区域（建蔽率70%、容積率200%）
地域の概要：中規模農家住宅、農地が混在する高台の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出典：国土地理院発行「貞光」縮尺2万5千分の1 令和2年5月発行）
- 2 法14条地図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面及び各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

基準地 美馬 (県) -3

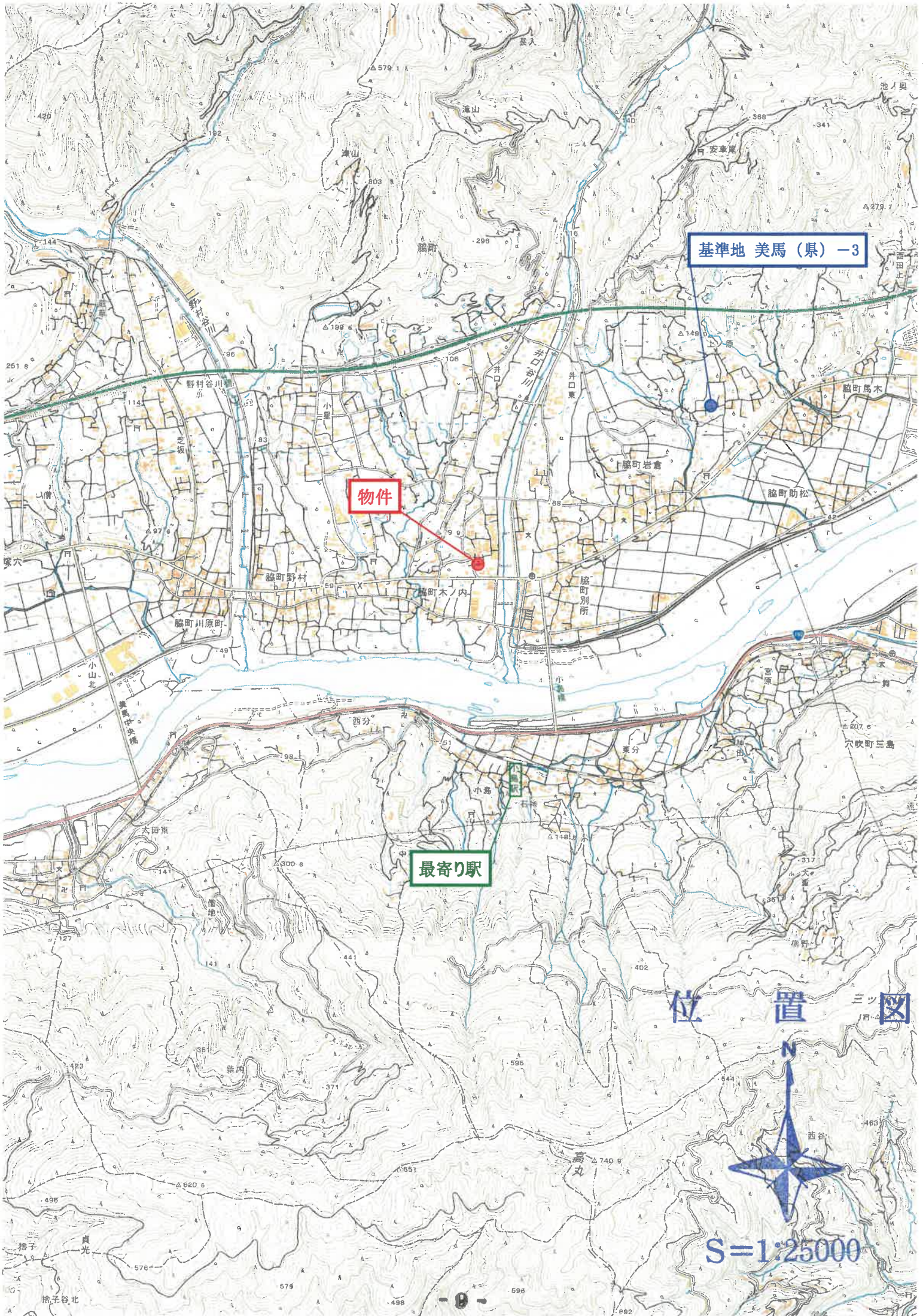
物件

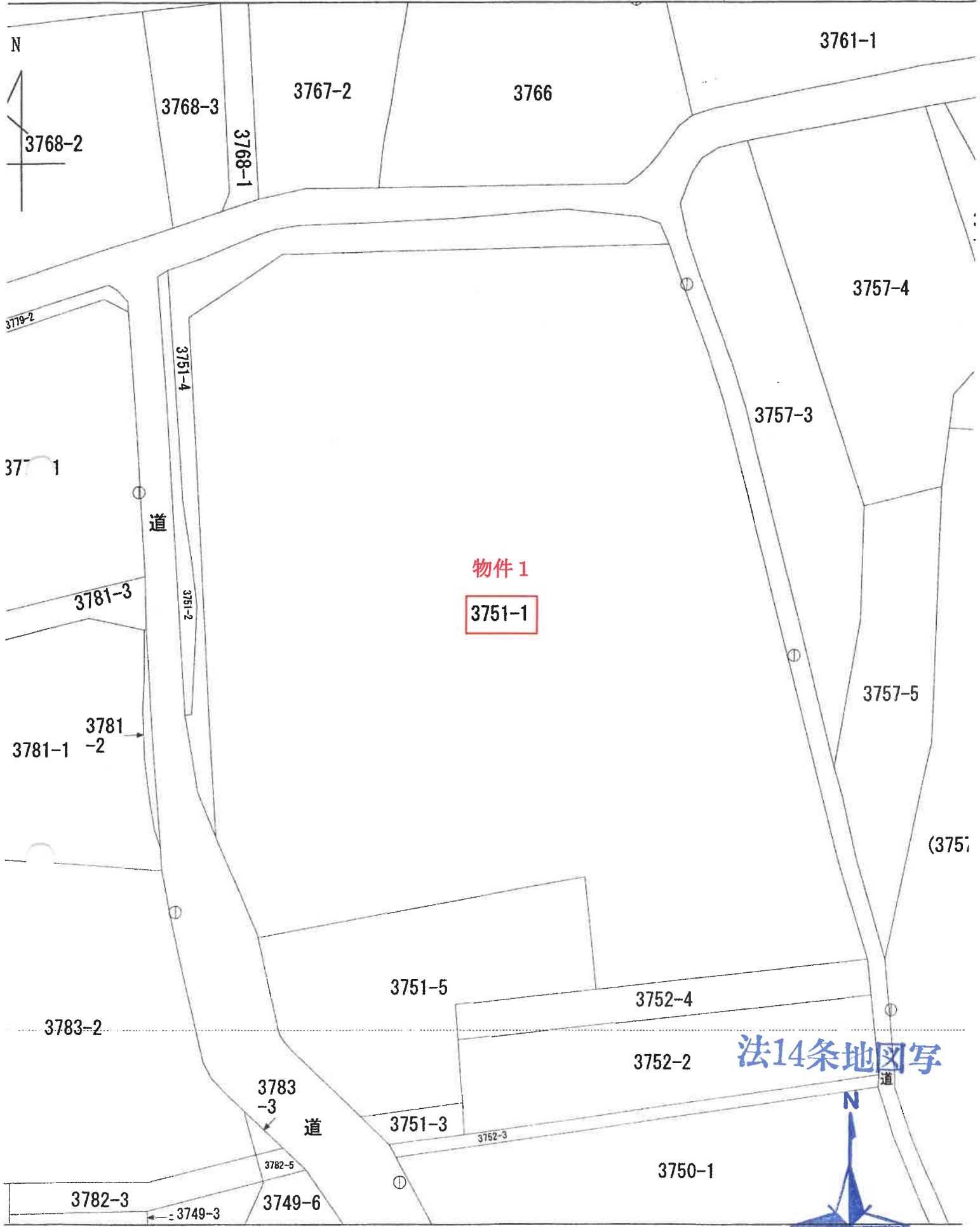
最寄り駅

位置図



S=1:25000





物件 1

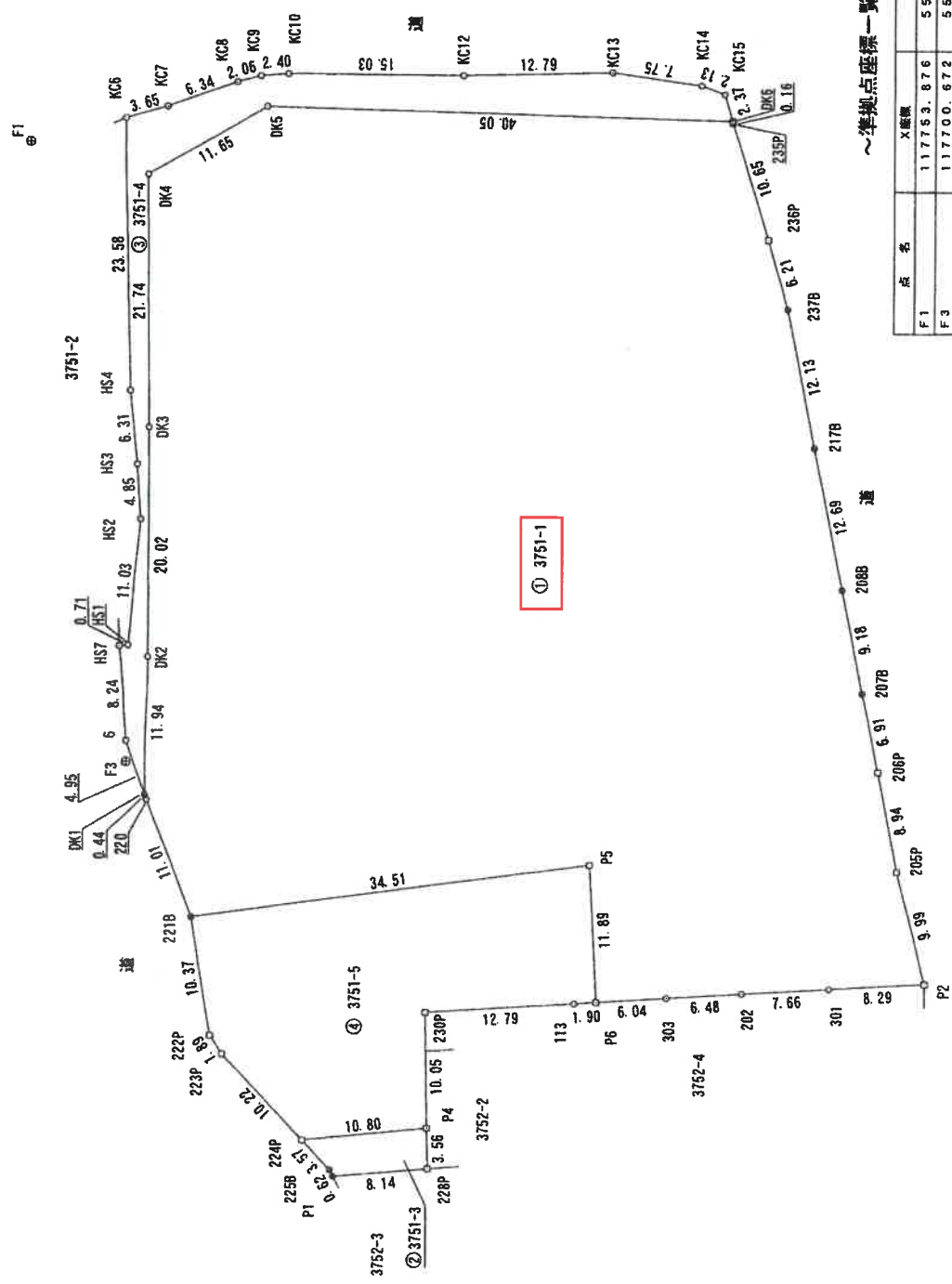
3751-1

法14条地図写

地積測量図

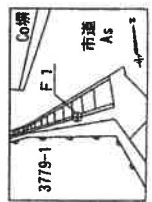
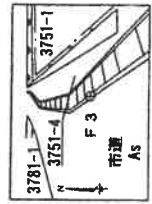
地番 3751-1, 3751-3, 3751-4, 3751-5
 土地の所在 美馬市臨町木ノ内字中ハリ坂

1/3



～準拠点座標一覧表～

点名	X座標	Y座標	備考
F1	117753.876	55791.944	道路準拠点(東)
F3	117700.672	55803.086	道路準拠点(南)



測量年月日 平成29年7月28日
 座標系 任意座標

作成者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図

地番 3751-1, 3751-3, 3751-4, 3751-5

土地の所在 美馬市脇町木ノ内字中ハリ坂

2/3

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
③ 3751-4	DK1	117697.867	55804.830	151712.550563	11.84
	DK2	117709.799	55804.255	-181155.380661	20.02
	DK3	117729.799	55803.291	-245819.820312	21.74
	DK4	117751.512	55802.167	1013605.015296	11.65
	DK5	117757.931	55811.899	5862107.563111	40.05
	DK6	117758.843	55851.948	4623329.935023	2.37
	KC15	117761.085	55851.160	-331850.737530	2.13
	KC14	117761.755	55849.130	-1148177.111250	7.75
	KC13	117762.486	55841.410	-2411775.713280	12.78
	KC12	117761.516	55828.650	-3271141.914480	15.03
	KC10	117760.877	55813.630	-2050216.868570	2.40
	KC9	117760.568	55811.240	-513436.076480	2.06
	KC8	117759.938	55809.270	-922060.314540	6.94
	KC7	117757.518	55803.410	-1097500.067760	3.95
	KC6	117756.348	55799.950	-218673.538296	23.58
	H54	117732.822	55801.553	297510.841194	6.31
	H53	117726.572	55802.477	170468.076256	4.85
	H52	117721.742	55803.001	2707.600066	11.03
	H51	117710.715	55802.500	-142783.097295	0.71
	H57	117710.623	55801.788	54853.150318	8.24
	6	117702.458	55802.966	358050.877236	4.95
	合計			-518.031331	
	合計面積			259.01	m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
④ 3751-5	P5	117693.658	55843.303	-4139050.564544	34.51
	221B	117687.344	55809.375	-3737279.296064	10.37
	222P	117677.200	55811.547	385392.830000	1.89
	223P	117675.663	55812.650	991182.109449	10.22
	224P	117668.528	55819.970	2118857.183696	10.80
	P4	117670.136	55830.657	1172818.245512	10.05
	230P	117680.168	55829.937	1411220.574656	12.79
	113	117681.607	55842.649	1718857.551842	1.90
	P6	117681.825	55844.543	769663.913650	11.89
	合計			-1037.451903	
	合計面積			518.72	m ²
	総合面積			4948.2415940	m ²

地番	面積
① 3751-1	4137.8147335
② 3751-3	32.6852435
③ 3751-4	259.0156655
④ 3751-5	518.7259515

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
① 3751-1	DK6	117758.843	55851.948	-4722365.121986	40.05
	DK5	117757.931	55811.899	-5862107.563111	11.65
	DK4	117751.512	55802.167	-1013605.015296	21.74
	DK3	117729.799	55803.291	245819.820312	20.02
	DK2	117709.799	55804.255	181155.380661	11.94
	DK1	117697.867	55804.830	87331.817314	0.44
	220	117697.456	55804.997	534934.973520	11.01
	221B	117687.344	55809.375	4508131.399264	34.51
	P5	117693.658	55843.303	4139050.564544	11.89
	P6	117681.825	55844.543	852840.185775	6.04
	303	117682.517	55850.550	1465853.431752	6.48
	202	117683.224	55856.999	1655449.912008	7.66
	301	117684.045	55864.617	1667292.742015	8.29
	P2	117684.912	55872.866	625966.048928	9.99
	205P	117694.468	55869.936	-594474.757868	8.94
	206P	117703.163	55867.815	-449155.270008	6.91
	207B	117709.863	55866.120	-470957.161863	9.18
	208B	117718.751	55863.814	-637093.880412	12.69
	217B	117731.058	55860.708	-721102.730250	12.13
	237B	117742.909	55857.689	-595072.156686	6.21
	236P	117748.981	55855.654	-669754.497528	10.65
	235P	117758.992	55852.001	-436413.712552	0.16
	合計			-8275.629467	
	合計面積			4137.8147335	
	総合面積			4137.81	m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
② 3751-3	P4	117670.136	55830.657	-1268959.669744	10.80
	224P	117668.528	55819.970	-955115.441776	3.57
	225B	117666.039	55822.540	388878.192320	0.62
	P1	117665.498	55822.850	986507.535232	8.14
	228P	117666.583	55830.924	918623.013481	3.56
	合計			-65.370487	
	合計面積			32.6852435	
	総合面積			32.68	m ²

申請人

作成者

縮尺 1/

地積測量図

地番 3751-1, 3751-3, 3751-4, 3751-5.
土地の所在 美馬市脇町木ノ内字中ハリ坂

3/3

引照点・境界点表		後視点 F 1		後視点 F 3	
X座標		117753.876	117700.672		
Y座標		55791.944	55803.086		
方向角		168° 10' 19"	距離	54.35	
境界点		観測角		距離	
DK6	277° 05' 46"	60.20			
DK5	270° 20' 30"	20.36			
DK4	294° 50' 54"	10.49			
DK1	358° 52' 17"	57.47			
221B	357° 08' 49"	68.77			
P5	331° 22' 04"	79.14			
P6	335° 41' 52"	89.20			
P2	322° 16' 00"	106.32			
KC15	274° 53' 13"	59.65			
KC6	264° 40' 08"	8.37			
HS4	347° 17' 46"	23.14			
HS2	352° 50' 25"	33.98			
HS7	359° 00' 23"	44.35			
222P	357° 29' 13"	79.14			
224P	353° 38' 57"	89.83			
P1	352° 33' 12"	93.62			
228P	347° 45' 55"	95.60			
P4	347° 01' 01"	92.25			

引照点・境界点表		後視点 F 1		後視点 F 3	
X座標		117700.672	117753.876		
Y座標		55803.086	55791.944		
方向角		348° 10' 19"	距離	54.35	
境界点		観測角		距離	
DK6	51° 51' 27"	75.96			
DK5	20° 34' 41"	57.93			
DK4	10° 47' 33"	50.84			
DK1	159° 57' 25"	3.30			
221B	166° 34' 02"	14.73			
P5	111° 43' 16"	40.82			
P6	126° 16' 31"	45.54			
P2	114° 33' 18"	71.53			
KC15	50° 20' 21"	77.20			
KC6	8° 36' 15"	55.76			
HS4	9° 05' 53"	32.18			
HS2	11° 35' 49"	21.07			
HS7	4° 23' 47"	10.03			
222P	172° 00' 19"	24.95			
224P	164° 07' 01"	36.30			
P1	162° 29' 48"	40.34			
228P	152° 35' 31"	44.01			
P4	149° 44' 57"	41.14			

境界線の種類		境界点名
<input type="checkbox"/>	金属板	222P, 223P, 224P, 228P, 230P, 205P, 206P, 236P, 235P, P4, P5, P6, DK6
<input checked="" type="checkbox"/>	金属板	221B, 225B, P1, P2, 207B, 208B, 217B, 237B, DK1

作成者

申請人

縮尺 1/

建物図面

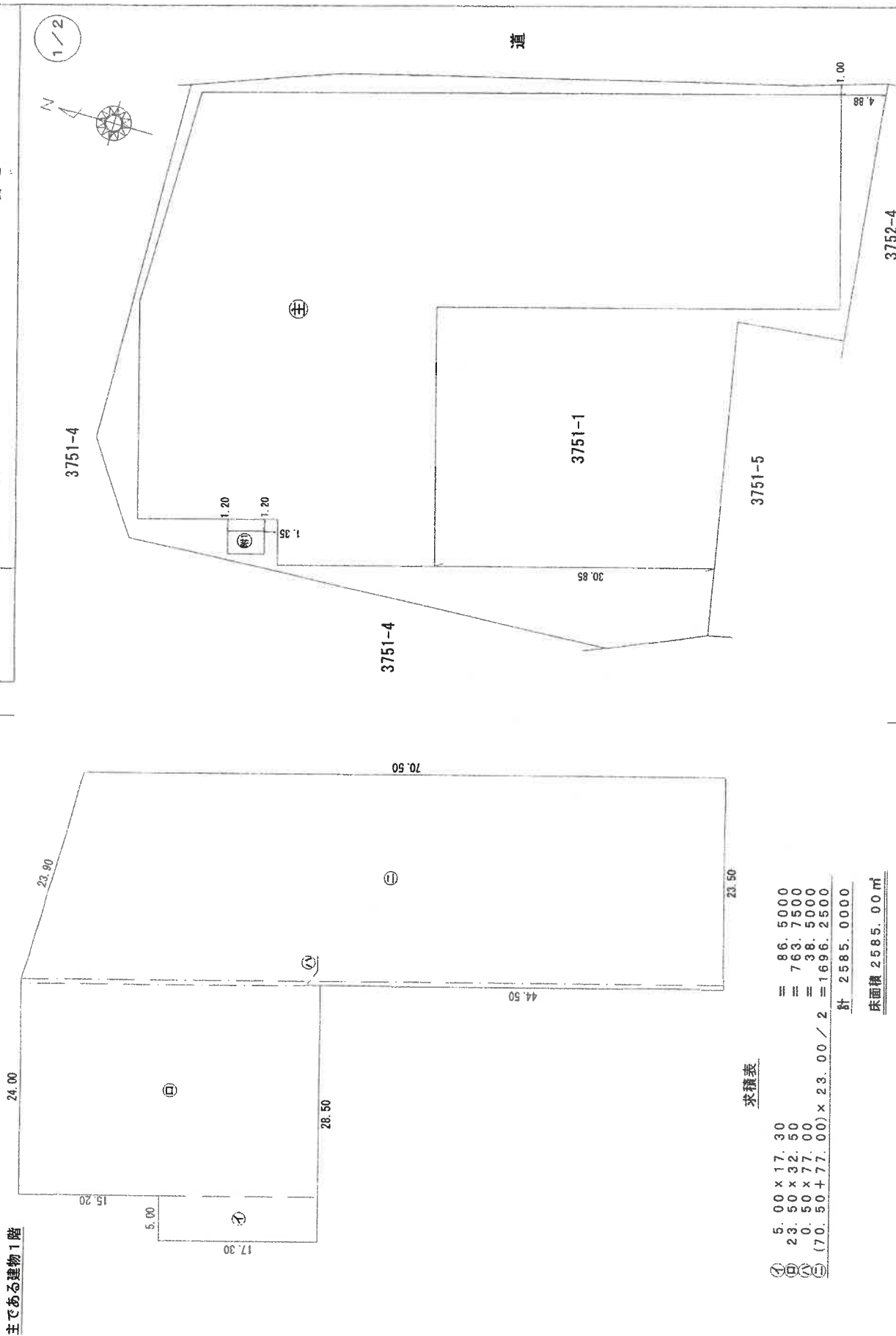
各階平面図

1番1

家屋番号

美馬市脇町木ノ内字中ハリ坂3751番地1

建物の所在



作成者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

建物図面

各階平面図

1番1

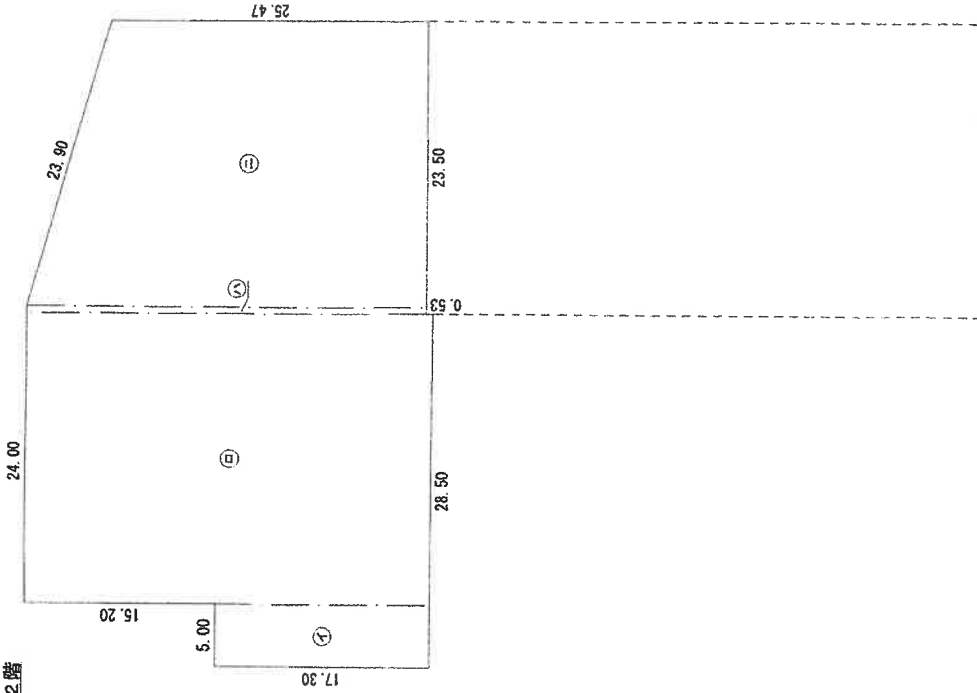
家屋番号

美馬市脇町木ノ内字中ハリ坂3751番地1

建物の所在

主である建物2階

2/2



附属建物 (符号 1)



求積表

① $2.50 \times 4.00 = 10.0000$

床面積 10.00 m²

求積表

①	5.00×17.30	=	86.5000
②	23.50×32.50	=	763.7500
③	0.50×31.97	=	15.9850
④	$(25.47 + 31.97) \times 23.00 / 2$	=	660.5600
		計	1526.7950
		床面積	1526.79 m ²

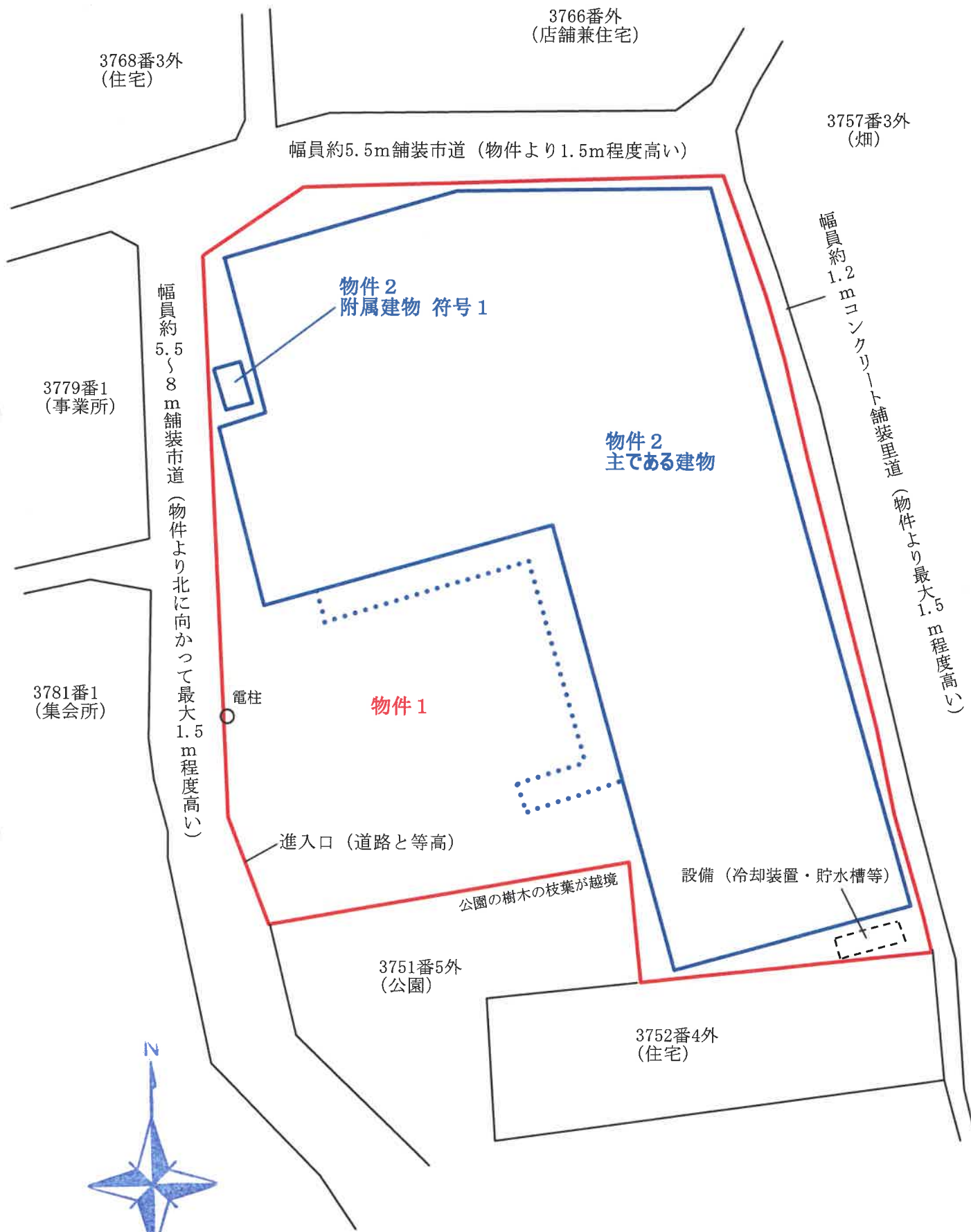
作成者

縮尺 1/500

申請人

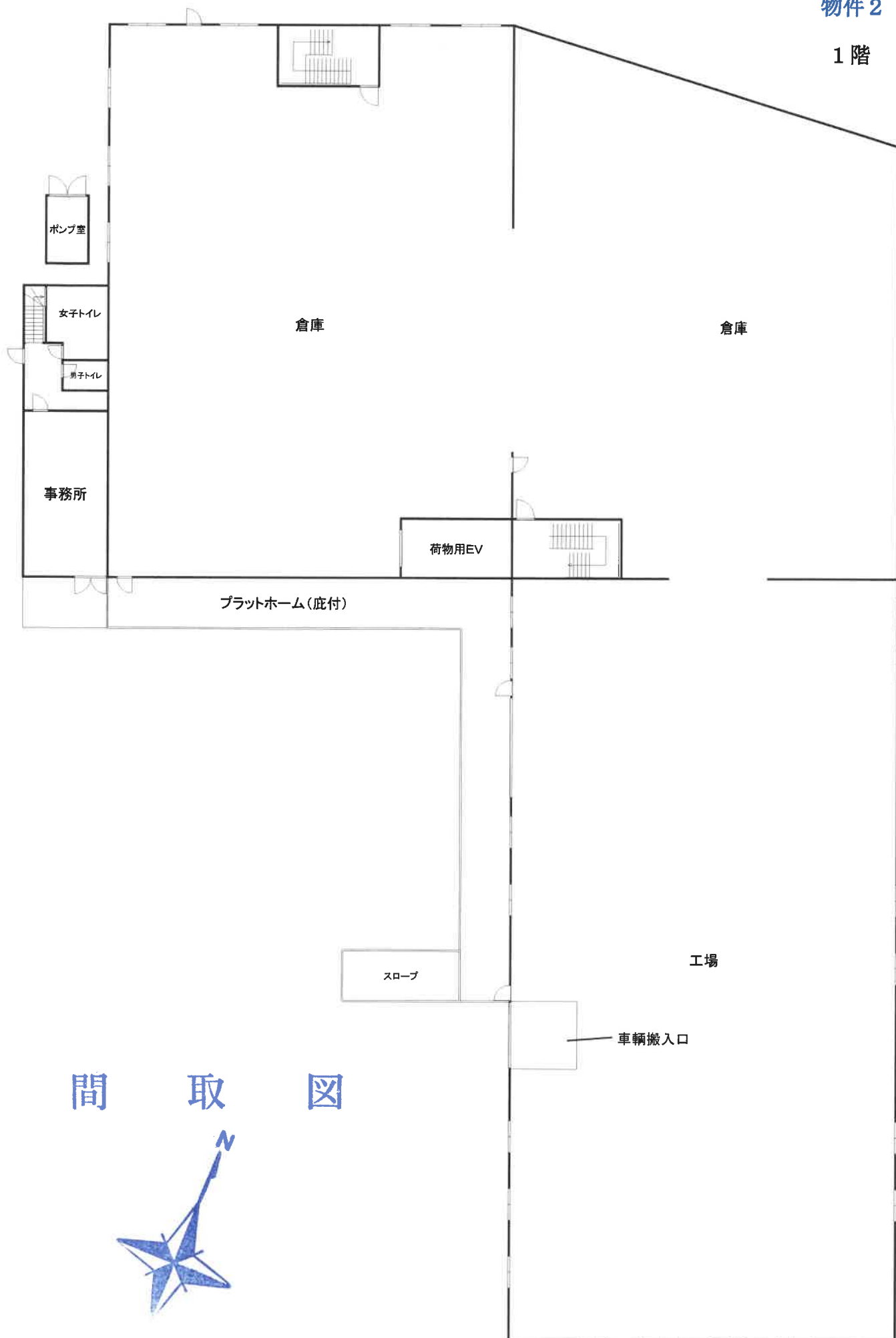
縮尺

1/500



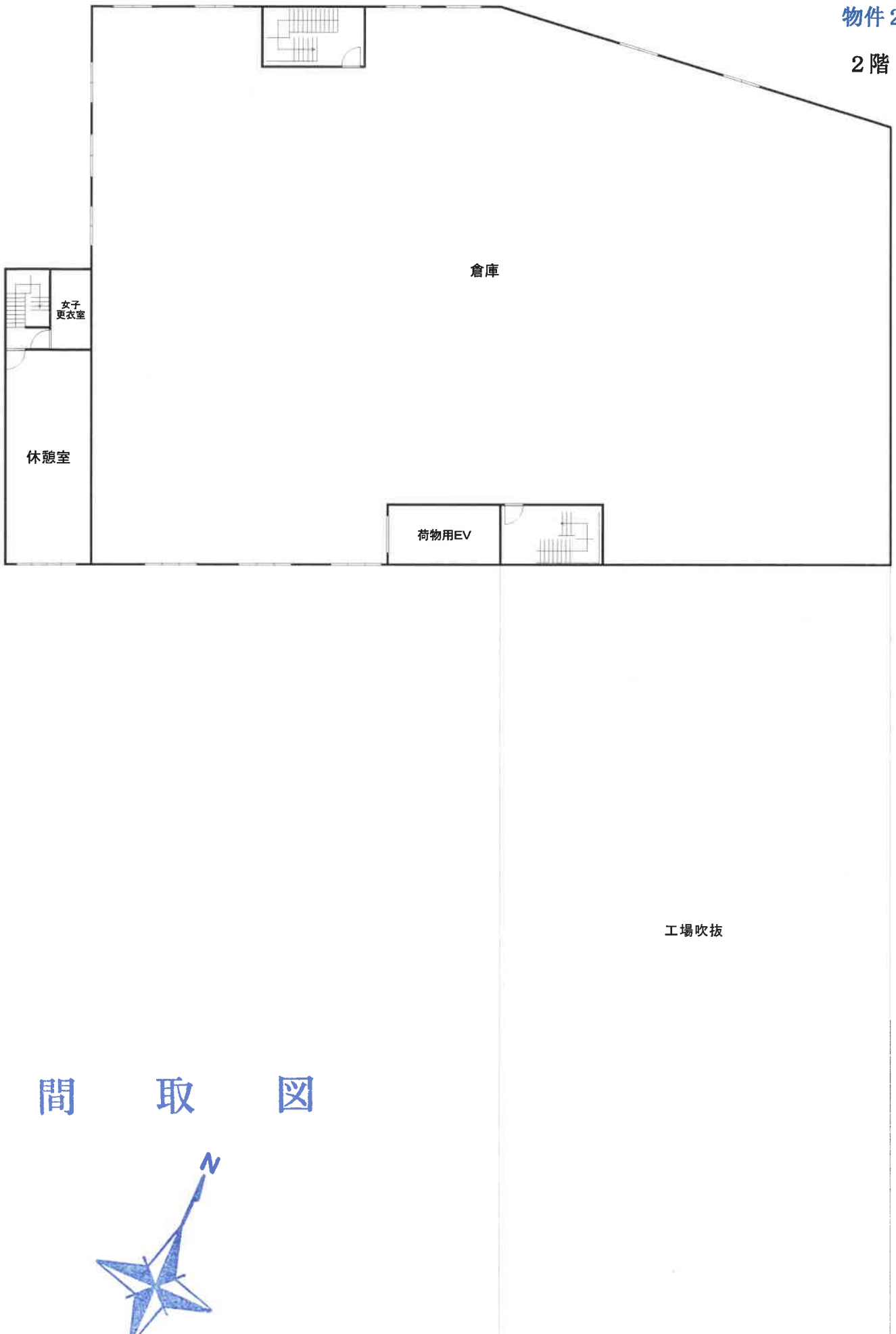
土地建物位置関係図

※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。



間 取 図

※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。



間 取 図



※注 概略図であり、現況を正確に測量したものではありません。